



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น www.dla.go.th

สรุปกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



 Change
For Good

 Change
For Good

 Change
For Good

 Change
For Good

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 12 มีนาคม 2562

เริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562

เริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563





กฎหมายอื่นๆ ที่ถูกยกเลิกโดยกฎหมายนี้



- พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. กำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่



(มาตรา 3)



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ เป็นฐานภาษี กำหนดมูลค่า อย่างไร ?



.....

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้างชุด
ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามข้อมูลของกรมธนารักษ์

(มาตรา 35 และ 36)

บททั่วไป (ม.5-14)



“ที่ดิน” : พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” : โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า ประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” : ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” : เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นตามที่มีกฎหมายจัดตั้งแต่ไม่รวมถึง อบจ.

“ปี” : ปีปฏิทิน

บททั่วไป (ม.5-14)



1. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นรายได้ของ อปท.
2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปี
3. การเสียภาษีตามกฎหมายนี้ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น
4. ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินภาษี และพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการตามกฎหมาย
5. เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจัดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ สงน.ที่ดินแจ้งการโอนหรือการเช่าต่อ อปท. ที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เป็นรายเดือนภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป



1. ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ **ที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์**
2. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการ UN ทบวงการชำนัญพิเศษของ UN หรือองค์การระหว่างประเทศซึ่งประเทศไทยมี **ข้อผูกพันต้องยกเว้นภาษี**
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการ **สถานทูตหรือสถานกงสุล** ของต่างประเทศ
4. ทรัพย์สินของ **สภาชาติไทย**
5. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เพื่อประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช บาทหลวง หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า **เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์**
6. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถานสาธารณะ โดยมี **ได้รับประโยชน์**

ตอบแทน



ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ม.8)

7. ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่ รพว.กค. ประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์/เงื่อนไขที่ รพว.กค. ประกาศกำหนด
9. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
10. ที่ดินสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
11. ที่ดินสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
12. ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในวันที่ 1 มกราคมของปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี การเสียภาษีไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น (ม.9)

กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (มาตรา 8 (12))

1. ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์และทรัพย์สินของบุคคลซึ่งได้รับเงินปี พระบรมวงศานุวงศ์ตั้งแต่ชั้นพระองค์เจ้าขึ้นไป ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
2. ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินรอบบริเวณทางวิ่ง ทางขับ หรือลานจอดอากาศยานที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย

กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (ต่อ)

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้า ซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟฟ้าโดยตรง
- ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติ
- ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ตามที่ ร.ม.ว.ก.ค. กำหนด เฉพาะส่วนที่ใช้เป็นแหล่งศึกษาเรียนรู้
- สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นบ่อน้ำบาดน้ำเสีย

กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (ต่อ)

8. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
9. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน ร้ว
10. ที่ดินที่มีกฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์
11. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศ



พีดานภาชี (ม.37)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราตาม ม.37 (ร้อยละ)
เกษตรกรรม	0.15
ที่อยู่อาศัย	0.3
อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมและ ที่อยู่อาศัย	1.2
ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	1.2

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ) 	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75-100	0.03
	เกิน 100-500	0.05
	เกิน 500-1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ. (ม.40)

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
<p>เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)</p> 	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75-100	0.03
	เกิน 100-500	0.05
	เกิน 500-1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10

ปี 2558 มีที่ดินเกษตรกรรม มูลค่าเกิน 50 ลบ. จำนวน 3,500 แปลง

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
<p>ที่อยู่อาศัยหลัก</p> <p>(กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียน บ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น)</p> 	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25-50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 50 ลบ. (ม.41)

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
<p>ที่อยู่อาศัยหลัก</p> <p>(กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียน บ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น)</p> 	ไม่เกิน 40	0.02
	เกิน 40-65	0.03
	เกิน 65-90	0.05
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 10 ลบ. (ม.41)

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
<p>ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ</p> 	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50-75	0.03
	เกิน 75-100	0.05
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10

ปี 2558 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย มูลค่าเกิน 50 ลบ. 12,000 แปลง

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1. อื่นๆ	0-50	0.3
2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือ ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3 % (มาตรา 43))	เกิน 50-200	0.4
	เกิน 200-1,000	0.5
	เกิน 1,000-5,000	0.6
	5,000 ขึ้นไป	0.7



ปี 2555 มีที่ดินฯ เชิงพาณิชย์ มูลค่าเกิน 1 ลบ. 2,162,500 แปลง

อปท. อาจตราข้อบัญญัติจัดเก็บภาษีสูงกว่า พรฎ. ได้โดยความเห็นชอบของ กกก.ภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

บ้าน

บ้าน + ที่ดิน



บ้านหลังอื่น

(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)

บ้านหลังหลัก

บ้านหลังอื่นๆ

(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)

ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



วิธีการคำนวณสิ่งปลูกสร้าง (ม. 38, ม.42)

- นำมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี) ที่คำนวณได้ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายประเภท ให้จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รมว.กค. และ รมว.มท. ร่วมกันประกาศกำหนด

(วัดการใช้ประโยชน์ให้ชัดเจนก่อน, กรณีใช้ประโยชน์ร่วมกันในอาคารให้ดูสัดส่วน, กรณีใช้ประโยชน์นอกอาคารให้ดูตามความจริง)

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท

เขต อปท. ก



รวมมูลค่าที่ดิน
60 ล้านบาท

0 - 50 au.



ได้รับยกเว้นภาษี



เสียภาษีอัตรา 0.01%
ภาระภาษี 1,000 บาท



ภาระภาษีรวม
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท

ที่ดินแปลงอื่น ๆ 15 ล้านบาท

เขต อปท. ข



รวมมูลค่าที่ดิน
60 ล้านบาท

0 - 50 au.



ได้รับยกเว้นภาษี



เสียภาษีอัตรา 0.01%
ภาระภาษี 1,000 บาท



ภาระภาษีรวม
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 au.)

ได้รับยกเว้นภาษี

เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

ภาระภาษีรวม 3,000 บาท

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังหลัก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 au.)

ได้รับยกเว้นภาษี

เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท

ภาระภาษีรวม 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 au.)

เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท

เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิตา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตา

บิตา :     ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิตาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด ➡ ยกเว้น 50 ล้านบาท] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน ➕ มูลค่าอาคารทั้งหมด] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



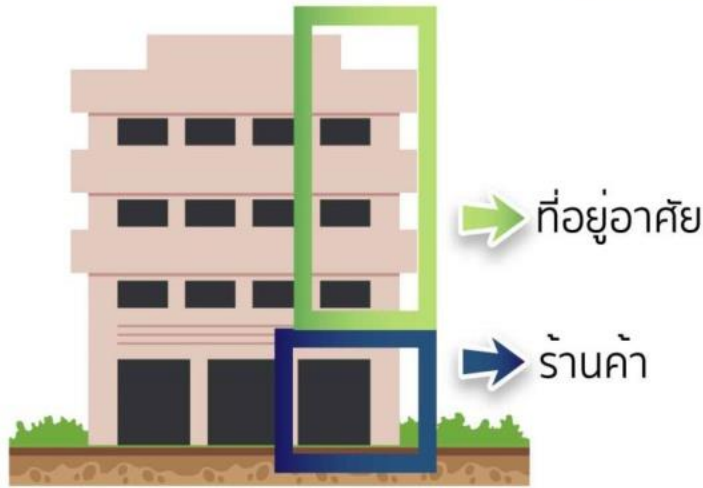
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :

1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน \times สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน \times สัดส่วนทำการค้า)] \times อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = {
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม
}

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

1. ที่ดินแปลง A ขนาด 50 ตร.ว. ราคาประเมิน 74,000 บาท/ตร.ว. = 3,700,000 บาท

2. อาคารประเภทตึกขนาด 3 ชั้น อายุการก่อสร้าง 10 ปี ปลูกสร้างบนที่ดินแปลง A ขนาดพื้นที่อาคารรวม 90 ตร.ม. ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการร้านค้า ชั้นที่ 2 และ 3 เจ้าของใช้อยู่อาศัย มีชื่อในทะเบียนบ้าน) ราคาประเมิน 45,000 บาท/ตร.ม. = 4,050,000 บาท

หักค่าเสื่อม 10% คงเหลือราคาประเมินจริง = 3,645,000 บาท (รวมราคาทั้งหมด = 7,345,000 บาท)

- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน $30 \times 100/90 = 33\%$

คำนวณราคาประเมินตามสัดส่วน = $7,345,000 \times 33/100 = 2,423,850$ บาท

คำนวณภาษี (อื่นๆ) = $2,423,850 \times 0.3/100 = 7,271.55$ บาท

- ชั้น 2,3 ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน $60 \times 100/90 = 67\%$

คำนวณราคาประเมินตามสัดส่วน = $7,345,000 \times 67/100 = 4,921,150$ บาท

คำนวณภาษี (อยู่อาศัย) = มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี

การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96,97)

ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็น
บุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจกรรม
ใน 3 ปีแรก



บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้นใน 3 ปีแรก
โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสีย หรือพึงชำระในปีก่อน
(ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวน
ภาษีที่เหลือ

ปีที่	ภาษีที่ต้องเสีย
1	ภาษีเก่า + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2	ภาษีเก่า + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3	ภาษีเก่า + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ



การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (ม.26-34)

1. อปท. อาจจัดให้มีการสำรวจที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ทราบข้อมูลในเขต
2. ให้ผู้บริหารท้องถิ่นประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจ แต่งตั้งพนักงานสำรวจ โดยปิดประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน
3. พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดการใช้ประโยชน์ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น
4. พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง เรียกเอกสาร/หลักฐานอื่น และอาจขอให้ผู้เสียภาษีชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดอื่นที่จำเป็น
5. ให้ อปท. จัดทำบัญชีรายการที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และปิดประกาศไม่น้อยกว่า 30 วัน พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศทราบด้วย
6. ถ้าผู้เสียภาษีเห็นว่าข้อมูลการสำรวจไม่ถูกต้องให้ยื่นคำร้องขอแก้ไขต่อผู้บริหารท้องถิ่น โดยต้องแจ้งผลภายใน 30 วันนับแต่ได้รับคำร้อง
7. กรณีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนไป ทำให้เสียภาษีสูงขึ้นหรือลดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้ง อปท. ภายใน 60 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงหรือวันที่รู้เหตุดังกล่าว

การประเมินภาษี การชำระภาษี การคืนภาษี (ม.44-54)

1. ให้ อปท. **แจ้งการประเมินภาษี**โดยส่งแบบให้ผู้เสียภาษีภายในเดือน **ก.พ.**
2. ให้ผู้เสียภาษี**ชำระภาษี**ตามแบบแจ้งการประเมินภายในเดือน **เม.ย.**
3. ผู้เสียภาษีอาจขอ**ผ่อนชำระภาษี**เป็นงวดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
4. หากพบว่าประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน อปท. มีอำนาจ**ทบทวนการประเมินภาษี**ให้ถูกต้องได้ภายใน 3 ปี
5. ผู้ใดเสียภาษีโดย**ไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียเกินจำนวน**ที่ต้องเสียมีสิทธิยื่นคำร้องขอคืนเงินภายใน 3 ปี หากตรวจสอบพบว่าประเมินภาษีผิดพลาด ให้คืนเงินแก่ผู้ร้องและ**เสียดอกเบี้ยแก่ผู้ร้องในอัตราร้อยละ 1/เดือน** นับแต่วันยื่นคำร้องขอรับคืนเงิน



การลด ยกเว้นภาษี (ม.55-57)

1. **พ.ร.ฎ.** ลดภาษีบางประเภทเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องถิ่นได้ไม่เกินร้อยละ 90
2. กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายด้วยเหตุอันพ้นวิสัย หรือถูกทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของ กกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดมีอำนาจลดหรือยกเว้นภาษีได้



ภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม (ม.58-72)



1. ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ
2. ให้ อปท. แจ้งเตือนผู้มีภาษีค้างชำระมาชำระภาษีภายในเดือน พ.ค.
3. ภายในเดือน มิ.ย. ให้ อปท. แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้ สنج.ที่ดินซึ่งที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างทราบเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการห้ามจดทะเบียนสิทธินิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
4. เมื่อพ้น 90 วันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของ พวจ. มีอำนาจออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี5. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนด
 - 5.1 เสียเบี้ยปรับ 40 % ของภาษีค้างชำระ เว้นแต่จะได้ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับ 10 % หรือหากชำระภายในเวลากำหนดตามหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับ 20 %
 - 5.2 เสียเงินเพิ่ม 1 % ต่อเดือนของภาษีค้างชำระ (ไม่นำเบี้ยปรับมาคำนวณรวม)

การคัดค้านและอุทธรณ์การประเมินภาษี (ม.73-82)

1. ให้**ผู้เสียภาษี**ยื่นคำร้องคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นทบทวนการประเมินหรือเรียกเก็บภาษี (กรณีชำระภาษีเพิ่มเติม) ภายใน 30 วัน
2. ให้**ผู้บริหารท้องถิ่น**พิจารณาคำร้องให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน หากไม่เสร็จให้ถือว่าเห็นชอบกับคำร้อง กรณีผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบด้วยกับคำร้อง ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อ กก.พิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน 7 วัน
3. ให้ **กก.พิจารณาอุทธรณ์**พิจารณาอุทธรณ์ภายใน 60 วัน ขยายได้อีก 30 วัน หากผู้อุทธรณ์ไม่พอใจผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้มี**สิทธิฟ้องคดี**ภายใน 30 วัน
4. การคัดค้านและอุทธรณ์**ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการชำระภาษี**



กระบวนการในทางปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี

